

2021 年第二季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2021 年第 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價、議價率、成交價維持穩定；推案量減少，成交量減少，銷售率維持穩定。

國際經濟金融情勢方面，全球經貿活動持續升溫，經濟可能強勁復甦，惟仍受 COVID-19 疫情反覆、國際主要經濟體之央行貨幣政策走向等不確定性影響。國內經濟金融情勢方面，因疫情轉趨嚴峻，第 2 季經濟成長略緩，惟民間投資與輸出動能穩健，依主計處估計全年經濟成長可望逾 5%；因原油等原物料價格持續走揚，本年國內通膨預測上修，目前仍屬溫和。6 月央行理事會廣續當前寬鬆貨幣政策，維持政策利率不變。央行於去年 12 月、今年 3 月兩度調整選擇性信用管制措施，目前購屋貸款年增率略增，建築貸款年增率續降；加以 7 月 1 日起實施的房地合一稅 2.0 及實價登錄 2.0，預期未來投機炒作情況可能降低。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價除台中因推案區位偏外圍故下跌外，其餘皆維持穩定或上漲；本季成交量，新北、高雄減少，其餘地區維持穩定。從四季移動趨勢觀察，本波成交價與前波高峰相比，新北已接近前波高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。5 月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮。綜合本季房市，相較上季或去年同季，全國房市價格維持穩定，成交量短期下滑；未來營建成本漲幅趨勢為觀察重點。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 209 件，推案戶數計有 17,749 戶。總推案金額為 2,456 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價為 1,378 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 78%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	209	32	46	27	25	30	28	21
	(-9.1%)	(-13.5%)	(-4.2%)	(-15.6%)	(25.0%)	(-14.3%)	(21.7%)	(-40.0%)
	《-17.4%》	《-11.1%》	《-8.0%》	《-15.6%》	《-16.7%》	《-21.1%》	《-26.3%》	《-27.6%》
推案戶數	17,749	1,301	3,659	3,147	1,133	4,998	1,924	1,587
	(-18.6%)	(-24.9%)	(-36.5%)	(-2.8%)	(8.5%)	(-8.8%)	(53.9%)	(-52.1%)
	《-20.7%》	《-36.7%》	《-41.6%》	《-15.3%》	《-38.2%》	《22.4%》	《-17.2%》	《-24.4%》
推案金額(億元)	2,456	470	554	347	188	470	269	157
	(-27.0%)	(-39.4%)	(-36.3%)	(-17.6%)	(-1.3%)	(-15.8%)	(113.0%)	(-62.8%)
	《-35.8%》	《-58.6%》	《-47.7%》	《-25.1%》	《-21.0%》	《4.3%》	《26.8%》	《-41.2%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價維持穩定，新竹上漲最多

本季各地區可能成交價相較上一季維持穩定，除新竹上漲，各地區成交價均維持穩定，其中新竹上漲 5.07% 最多。

2. 開價維持穩定，新竹上漲最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，除高雄下跌外，各地區開價均維持穩定或上漲，其中新竹上漲 4.98% 最多。

3. 議價率維持穩定，桃園議價率相對較高

本季各地區議價率相較上一季維持穩定，新北、高雄議價率縮減，台中議價率擴大，其餘地區議價率維持穩定，其中桃園議價率 15.15% 相對較高。

4. 推案量(金額)減少，台南推案量倍增

本季各地區推案金額相較上一季中幅減少，除台南推案金額大幅增加、新竹維持穩定外，其餘地區推案金額均減少，其中台南推案金額倍增，高雄推案金額減少六成最為明顯。

5. 銷售率維持穩定，新竹增加最多

本季各地區銷售率相較上一季維持穩定，除新北、新竹銷售率增加外，其餘地區銷售率均維持穩定或減少，其中新竹銷售率 22.23%(增加 7 個百分點)，銷售率創六年新高。

6. 成交量(戶數)小幅減少，高雄成交量大幅減少

本季各地區成交量相較上一季小幅減少，新竹成交量增加，新北、台中、台南維持穩定，台北、桃園、高雄減少，其中高雄成交量減少六成最多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價穩量縮；相較去年同季價漲量穩。相較去年同季，本季台北市開價、成交價持續攀升，疫情衝擊下，推案金額較去年同期減少近六成(推案戶數減少三成多)，惟銷售率增加近 4 個百分點，成交戶數仍維持穩定。整體而言，本季價漲量穩，房市表現穩定。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量縮。相較去年同季，本季新北市成交價仍持穩，疫情衝擊下，推案金額減少四成多，為三年來新低，成交戶數亦減少三成多。整體而言，本季價穩量縮，房市表現偏弱。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩。相較去年同季，本季桃園大案於5月初推出故受疫情影響較小，推案量、成交量仍維持穩定；惟議價率擴大、銷售率不及一成，應留意後續房市變化。整體而言，本季價量俱穩，房市表現穩定。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩。相較去年同季，本季新竹開價成交價持續上漲，雖受疫情影響推案量縮，銷售率仍逆勢成長，創2015年以來新高點，應與區域供給少、電子科技產業景氣持續熱絡有關。整體而言，本季價量俱穩、房市表現穩定。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價跌量穩。受疫情影響，多數個案延後推案，整體供給量能下滑，惟與去年同期相比仍維持穩定。由於台中重劃區推案量大，同區新案比價效應，議價空間擴大，亦影響銷售表現。整體而言，本季價跌量穩，主要受推案區位外移影響致成交價下跌，房市表現偏冷。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。相較去年同季，開價維持穩定，議價率縮減，成交價維持穩定；整體推案金額仍增加二成多，推案及成交戶數皆維持穩定。整體而言，台南房市在南科擴廠效應下，產業及房市持續暢旺，亦帶動房價成長，本季價量俱穩，房市表現穩定。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價穩量縮。相較去年同季，成交價維持穩定，議價率縮減，建商延後推案，推案量及成交量均減少，成交戶數創新低。整體而言，本季價穩量縮，市場表現偏弱。
8. 本季雙北地區大廈可能成交價與整體可能成交價接近，桃園、新竹、台中地區大廈可能成交價高於整體可能成交價，南高地區則低於整體可能成交價。從近三年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，故大廈可能成交價與整體可能成交價接近；桃園、新竹、台中地區大廈價格平均高於整體可能成交價，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體成交價高於大廈價格；台南、高雄地區大廈價格平均低於整體可能成交價；從趨勢圖比較，可明顯看出南北地區大廈推案產品差異。

2021 年 第 2 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率(%)
全國	30.71	-0.31%(△)	13.45%	0.00(△)	11.45%	-0.26(△)	240.33	-20.44%(-)
台北市	90.93	2.19%(△)	11.16%	0.24(△)	11.80%	-0.08(△)	312.63	-25.42%(-)
新北市	40.50	0.65%(△)	12.26%	-0.99(-)	11.11%	2.10(+)	224.99	-21.62%(△)
桃園市	27.22	1.17%(△)	15.15%	0.93(△)	8.26%	-2.64(-)	261.47	-26.29%(-)
新竹縣市	27.03	5.07%(++)	12.27%	-0.08(△)	22.23%	7.00(++)	478.28	58.45%(+)
台中市	26.33	-1.17%(△)	14.87%	2.01(+++)	10.91%	-1.82(--)	313.79	-21.86%(△)
台南市	23.70	0.18%(△)	12.98%	0.06(△)	11.77%	-0.45(△)	301.16	48.27%(△)
高雄市	24.30	0.98%(△)	11.63%	-4.22(---)	11.85%	-2.25(-)	87.69	-59.71%(---)

註 1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/--表示大幅波動。

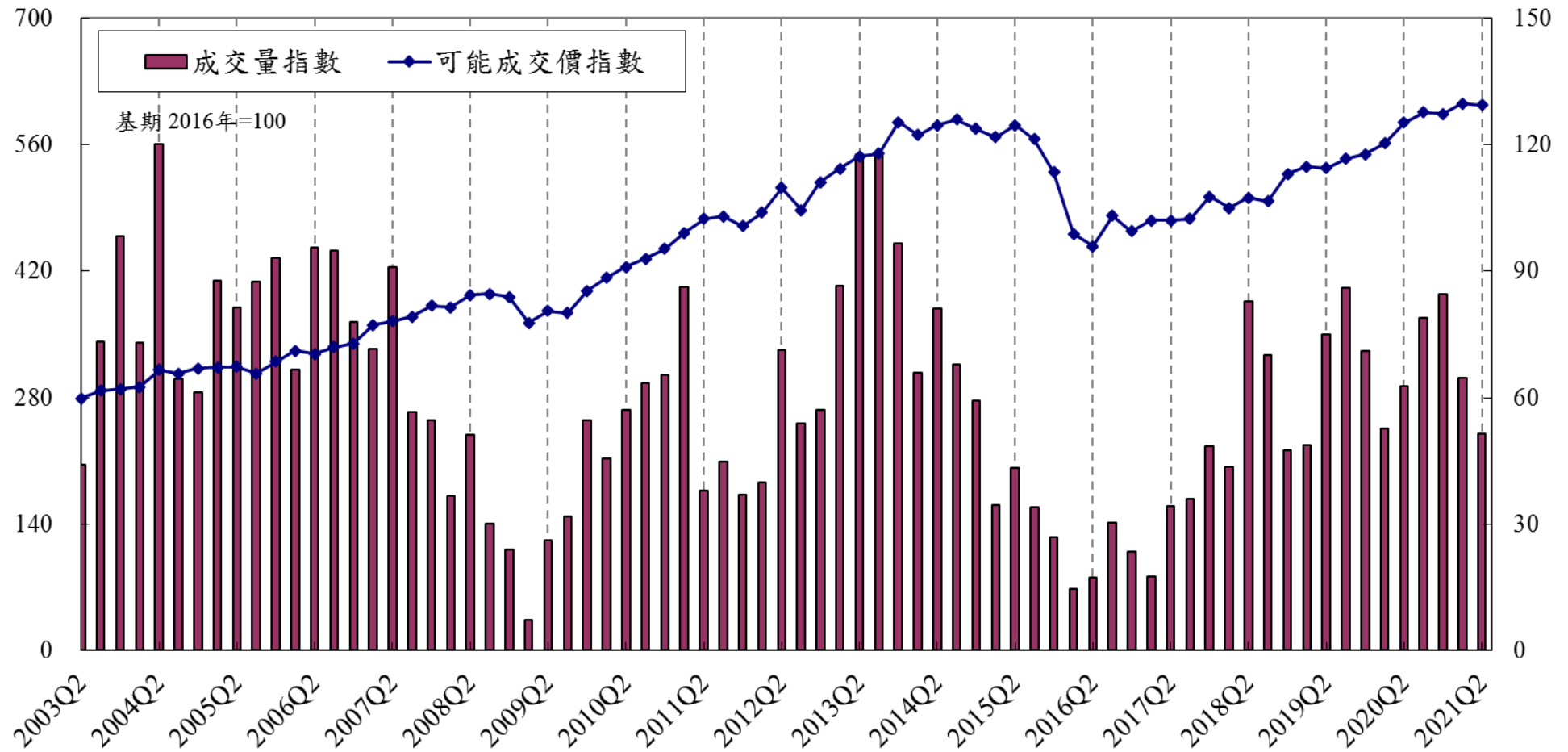
註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

大廈可能 成交價	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1	21Q2	較上一季	較去年同季
全國	28.0	29.0	28.2	27.9	28.1	0.48%	0.36%
台北	82.4	86.5	86.6	89.0	90.9	2.19%	10.40%
新北	40.4	41.1	39.3	39.4	39.6	0.38%	-1.93%
桃園市	27.8	27.8	27.7	27.7	27.2	-1.74%	-2.21%
新竹縣市	28.6	28.3	26.8	27.3	31.7	16.12%	10.85%
台中	27.8	25.7	26.7	27.6	27.7	0.34%	-0.39%
台南	19.8	21.2	21.7	20.3	20.2	-0.56%	1.71%
高雄	21.2	21.6	22.9	21.5	22.1	2.65%	4.20%

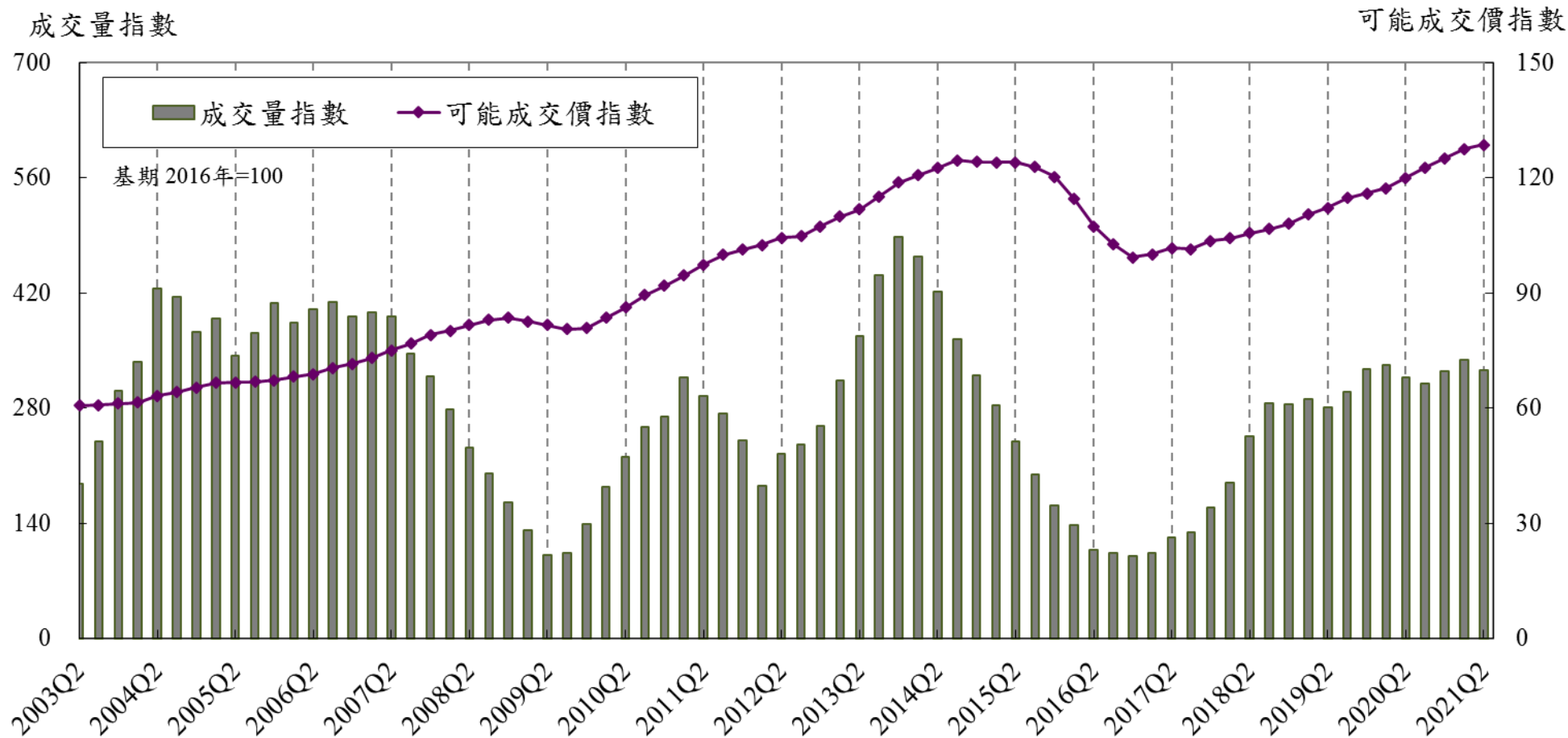
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

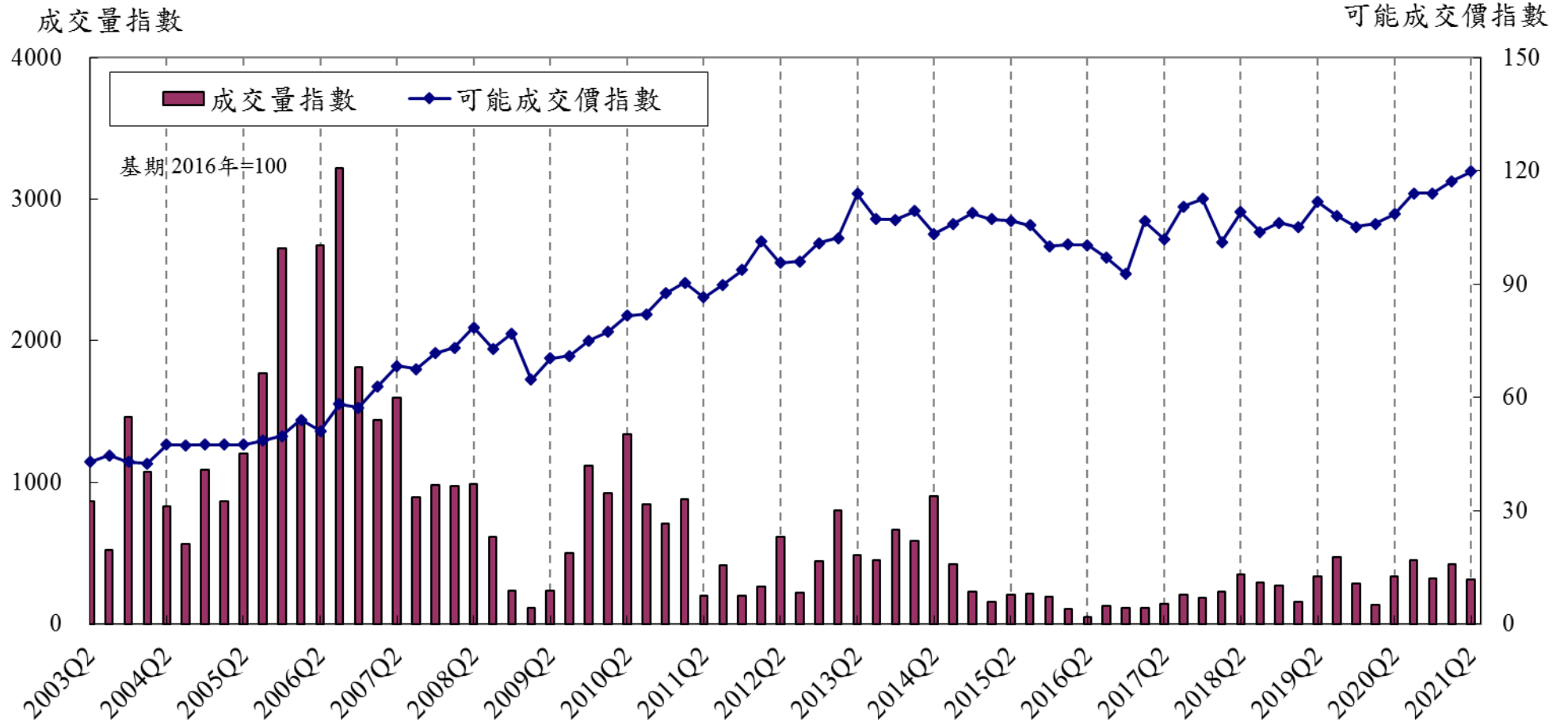
可能成交價指數



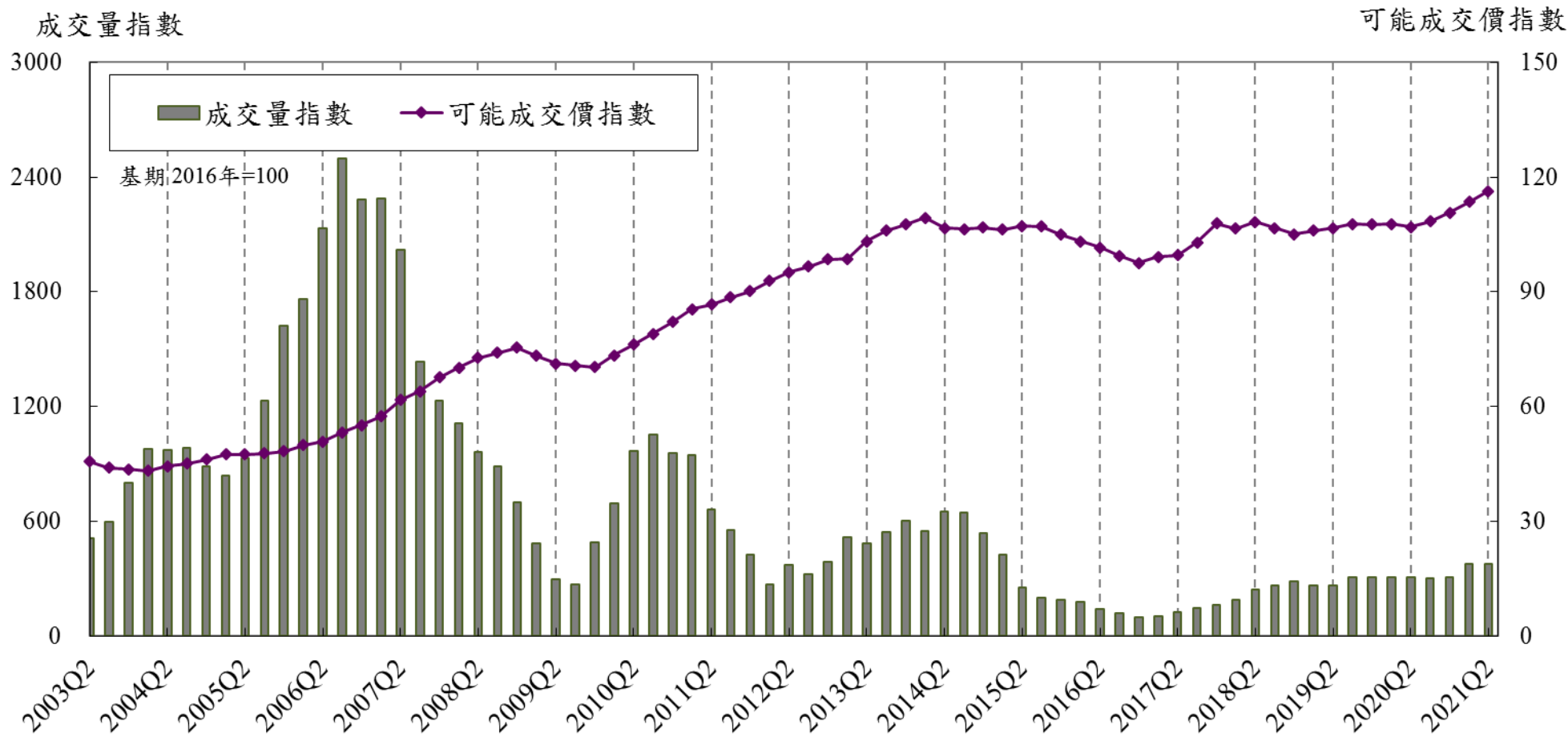
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



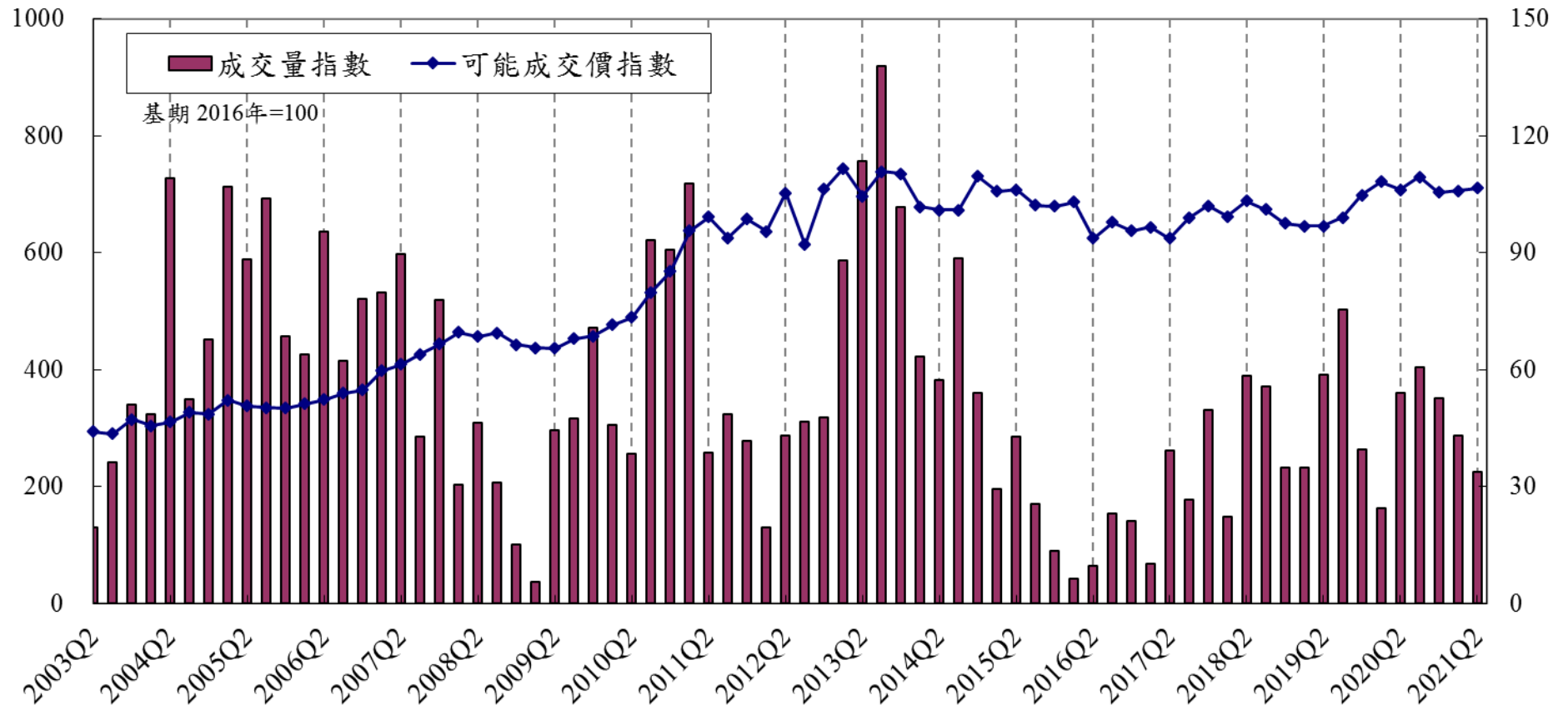
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

